

## 01030.HK 新城发展控股

未评级

## 中期业绩大幅增长，发展后劲十足

2016年08月01日

## 市场数据

报告日期	2016.08.01
收盘价(港元)	1.17
总股本(亿股)	56.58
总市值(亿港元)	66.20
股东净资产(亿元)	81.7
总资产(亿元)	708.19
每股净资产(元)	1.71

数据来源: Wind

## 主要财务指标

会计年度: 31/12	2012A	2013A	2014A	2015A
营业收入(百万人民币)	17,517	20,771	20,719	23,836
增长率(%)	62.7	18.6	-0.3	15.0
毛利(百万人民币)	3,930	4,683	3,874	4,856
毛利率(%)	22.4	22.5	18.7	20.4
净利润(百万人民币)	931	981	1,026	1,031
增长率(%)	5.0	5.4	4.5	0.5
每股收益(元)	0.21	0.17	0.18	0.18
每股股息(元)	0.05	0.05	0.05	0.05

数据来源: 公司资料, 兴业证券研究所

## 相关报告

《2015年核心净利润7.24亿元,符合预期》20160214 业绩点评  
《A股子公司平台优势逐渐体现》20160705 跟踪报告

## 海外房地产研究

高级分析师: 鲁衡军  
注册国际投资分析师 CIIA  
luhj@xyzq.com.hk  
SFC: AZF126  
SAC: S0190515010004

联系人: 宋健  
songjian@xyzq.com.cn

## 投资要点

- **2016年中期业绩大幅增长:** 公司公布2016年中期业绩,营业收入为人民币93.03亿元,同比增长5.7%,毛利为19.4亿元,同比增长30.7%,毛利率为20.8%,提升了4个百分点,归属于上市公司股东的核心净利润为3.06亿元,同比增长121.1%,中期业绩取得大幅增长。
- **合约销售创新高并上调销售目标:** 公司2016年上半年完成合约销售额280.48亿元,同比增长144.3%,创历史新高,进入地产销售排行榜前20;累计合约销售面积269.42万平方米,销售均价达到11115元/平方米,完成全年销售目标的70%。公司将全年销售目标提升30%至520亿元。公司制定了新5年规划。未来将保持年20%左右的增长,2020年有望实现千亿销售。
- **我们的观点:** 新城发展控股已经从一个地方性的单一房地产开发商发展成覆盖全国范围的综合房地产开发商。受益于公司的发展模式以及独到的土地投资战略,在“去库存”的背景下迎来爆发式发展。公司的B股子公司成功转A后获得更广泛的融资渠道,公司也正多方面尝试金融领域的创新。从估值来看,公司目前5倍PE,较NAV有大幅折让,息率达到5%,建议投资者积极关注。
- **风险提示:** 地产去库存不及预期,宏观经济增长放缓,综合体项目出租率不及预期。

## 报告正文

- **2016 年中期业绩大幅增长:** 公司公布 2016 年中期业绩, 营业收入为人民币 93.03 亿元, 同比增长 5.7%, 毛利为 19.4 亿元, 同比增长 30.7%, 毛利率为 20.8%, 提升了 4 个百分点, 主要由于结算的项目结构改善和结算均价提升所致, 归属于上市公司股东的核心净利润为 3.06 亿元, 同比增长 121.1%, 中期业绩取得大幅增长。
- **合约销售创新高并上调销售目标:** 公司 2016 年上半年完成合约销售额 280.48 亿元, 同比增长 144.3%, 创历史新高, 进入地产销售排行榜前 20; 累计合约销售面积 269.42 万平米, 销售均价达到 11115 元每平米, 完成全年销售目标的 70%。公司将全年销售目标提升 30% 至 520 亿元。公司制定了新 5 年规划。未来将保持年 20% 左右的增长, 2020 年有望实现千亿销售。
- **商业综合体发展加速:** 经过多年的经验积累, 公司的商业综合体将迎来爆发式发展。目前运营 6 座吾悦广场, 在接下来的 2016-2018 年, 公司计划分别投入运营 5 座、9 座和 3 座新的吾悦广场, 总的可租面积将由 41.8 万平米升至 141.5 万平米。在 2016 年上半年, 公司成功将上海青浦吾悦广场资产证券化, 为后续的轻资产运营以及融资做出示范。
- **土地储备结构改善:** 公司的土地储备结构进一步改善, 截至 2016 年 6 月底, 公司总的土地储备为 2560 万平米, 楼面均价为 2188 元每平米。苏州已经成为公司土地储备最多的城市, 面积占比已经达到 14.6%, 而常州的土地储备面积占比仅为 12.9%, 另外, 公司在南京、上海和杭州等热点城市提前布局, 是实现销售高增长的前提。2015 年公司共花费 237 亿元拿地, 占当年合约销售的 74%, 显示了超前的土地投资眼光。
- **财务状况良好:** 公司的财务状况良好, 适逢国内融资窗口放开, 公司迅速在国内发行公司债/私募债, 以替换海外高息债, 目前总有息负债 225 亿元, 境内债务的占比已经达到 79%。平均融资成本为 6.2%, 比 2015 年底降低了 1 个百分点, 未来有望进一步降低至 6% 以内。净负债率与 2015 年底基本持平, 为 83.8%, 是行业平均水平。截至 2016 年中期, 公司持有现金 112 亿元。
- **我们的观点:** 新城发展控股已经从一个地方性的单一房地产开发商发展成覆盖全国范围的综合房地产开发商。受益于公司的发展模式以及独到的土地投资战略, 在“去库存”的背景下迎来爆发式发展。公司的 B 股子公司成功转 A 后获得更广泛的融资渠道, 公司也正多方面尝试金融领域的创新。从估值来看, 公司目前 5 倍 PE, 较 NAV 有大幅折让, 息率达到 5%, 建议投资者积

极关注。

- **风险提示：** 地产去库存不及预期，宏观经济增长放缓，综合体项目出租率不及预期。

表 1、中期业绩点评

(单位: 百万人民币)	2016H1	2015H1	变动	点评
收入	9,303	8,804	5.7%	物业销售收入增长 2.9%，物业管理收入增长 75.4%，租金收入增长 72.3%
销售成本	-7,368	-7,323	0.6%	
毛利	1,935	1,481	30.7%	商业综合体占结算项目的比例增加以及结算均价提升
投资物业公允价值收益	193	283	-31.7%	上半年新开发的投资物业减少
销售及营销成本	-384	-283	36.0%	扩充销售团队，合约销售同比增长 144%
行政开支	-509	-444	14.6%	
其他收入	18	11	72.9%	
其他开支	-1	-2	-55.7%	
其他收益 - 净额	176	7	2529.2%	出售物业管理业务产生了 2.75 亿元的收益
经营利润	1,429	1,052	35.7%	
融资成本 - 净额	-242	-66	266.6%	汇兑亏损净额增加
应占联营公司业绩	-3	65	-104.9%	
应占合营企业业绩	-42	-15	185.0%	
除所得税前利润	1,142	1,037	10.1%	
所得税开支	-391	-342	14.4%	
期内利润	751	695	8.0%	
应占期内利润:				
本公司权益持有人	491	348	41.0%	
非控股权益	260	347	-25.1%	
EPS (元)	0.09	0.06	50.0%	

资料来源：公司资料，兴业证券研究所

## 投资评级说明

**行业评级** 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期恒生指数的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

- 推 荐: 相对表现优于市场;  
中 性: 相对表现与市场持平  
回 避: 相对表现弱于市场

**公司评级** 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期恒生指数的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

- 买 入: 相对大盘涨幅大于 15% ;  
增 持: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15%之间  
中 性: 相对大盘涨幅在-5% ~ 5%;  
减 持: 相对大盘涨幅小于-5%

机构销售经理联系方式					
机构销售负责人			邓亚萍	021-38565916	dengyp@xyzq.com.cn
上海地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
罗龙飞	021-38565795	luolf@xyzq.com.cn	盛英君	021-38565938	shengyj@xyzq.com.cn
杨忱	021-38565915	yanchen@xyzq.com.cn	王政	021-38565966	wangz@xyzq.com.cn
冯诚	021-38565411	fengcheng@xyzq.com.cn	王溪	021-20370618	wangxi@xyzq.com.cn
顾超	021-20370627	guchao@xyzq.com.cn	李远帆	021-20370716	liyuanfan@xyzq.com.cn
胡岩	021-38565982	huyan@xyzq.com.cn	王立维	021-38565451	wanglw@xyzq.com.cn
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					
北京地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
朱圣诞	010-66290197	zhusd@xyzq.com.cn	郑小平	010-66290223	zhengxiaoping@xyzq.com.cn
肖霞	010-66290195	xiaoxia@xyzq.com.cn	陈杨	010-66290197	chenyang@xyzq.com.cn
刘晓浏	010-66290220	liuxiaoliu@xyzq.com.cn	吴磊	010-66290190	wulei@xyzq.com.cn
何嘉	010-66290195	hejia@xyzq.com.cn			
地址: 北京西城区锦什坊街 35 号北楼 601-605 (100033) 传真: 010-66290220					
深圳地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
朱元或	0755-82796036	zhuyy@xyzq.com.cn	李昇	0755-82790526	lisheng@xyzq.com.cn
杨剑	0755-82797217	yangjian@xyzq.com.cn	邵景丽	0755-23836027	shaojingli@xyzq.com.cn
王维宇	0755-23826029	wangweiyu@xyzq.com.cn			
地址: 福田区中心四路一号嘉里建设广场第一座 701 (518035) 传真: 0755-23826017					
海外销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
刘易容	021-38565452	liuyirong@xyzq.com.cn	徐皓	021-38565450	xuhao@xyzq.com.cn
张珍岚	021-20370633	zhangzhenlan@xyzq.com.cn	陈志云	021-38565439	chanchiwan@xyzq.com.cn
曾雅琪	021-38565451	zengyaqi@xyzq.com.cn	申胜雄		shensx@xyzq.com.cn
赵新莉	021-38565922	zhaoxinli@xyzq.com.cn			
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					
私募及企业客户负责人			刘俊文	021-38565559	liujw@xyzq.com.cn
私募销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
徐瑞	021-38565811	xur@xyzq.com.cn	杨雪婷	021-20370777	yangxueting@xyzq.com.cn
唐恰	021-38565470	tangqia@xyzq.com.cn	韩立峰	021-38565840	hanlf@xyzq.com.cn
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					

香港及海外市场					
机构销售负责人			丁先树	18688759155	dingxs@xyzq.com.hk
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
郑梁燕	18565641066	zhengly@xyzq.com.hk	阳焯	18682559054	yanghan@xyzq.com.hk
王子良	18616630806	wangzl@xyzq.com.hk	周围	13926557415	zhouwei@xyzq.com.hk
孙博轶	13902946007	sunby@xyzq.com.hk			
地址: 香港中环德辅道中 199 号无限极广场 32 楼 3201 室 传真: (852)3509-5900					

### 【信息披露】

兴业证券股份有限公司(“本公司”) 在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 [www.xyzq.com.cn](http://www.xyzq.com.cn) 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

### 【分析师声明】

本人具有相关监管机构所须之牌照。本人确认已合乎监管机构之相关合规要求，并以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

### 【法律声明】

本报告由兴业证券股份有限公司(已具备证券投资咨询业务资格)制作。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司(香港证监会中央编号: AYE823)于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。

本报告将依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供本报告。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.xyzq.com.cn> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使本公司违反当地的法律或法规或可致使本公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民(1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外)。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到本公司网站以外的资料，本公司未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接的目的，纯粹为了收件人的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。收件人须承担浏览这些网站的风险。

本公司系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。